

РЕШЕНИЕ

по делу №АМЗ34-08/19

30 августа 2019 года

г.Владикавказ

Комиссия Северо-Осетинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) в составе:

Заместителя председателя комиссии: Кудзиевой А.С. – заместителя руководителя - начальника отдела контроля закупок, членов комиссии: Танклаева Б.С. – ведущего специалиста – эксперта отдела контроля закупок, Сабанова А.А.-ведущего специалиста – эксперта отдела контроля закупок (далее – Комиссия),

- участием:

- представителя АМС МО Пригородный район РСО-Алания Г.Д.А. (по доверенности №03-07/934 от 30.08.2019г.);

- представителя гр. Ч.С.Ю.

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалобу гр. Ч.С.Ю. (на действия организатора торгов – Администрация местного самоуправления муниципального образования Пригородного района РСО-Алания (далее – АМС МО Пригородного района по РСО-Алания) при проведении открытого аукциона по лоту №3 на право заключения договора аренды земельного участка с неразграниченной формой собственности 0,86 га, кадастровый номер <...> :08:0090120:27 (извещение №120719/0558446/01, Лот №3 (далее - Аукцион),

УСТАНОВИЛА:

22 августа 2019 года в Северо-Осетинское УФАС России поступила жалоба гр. Ч.С.Ю. (далее – Заявитель) на действия организатора

торгов - АМС МО Пригородного района по РСО-Алания при проведении открытого Аукциона по лоту №3 на право заключения договора аренды земельного участка.

В своей жалобе Заявитель указал, что, в соответствии с Протоколом №2 об итогах торгов (конкурсов, аукционов) на право заключения договоров аренды земельных участков 16.08.2019 года (далее-Протокол) был проведен открытый аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся на территории муниципального образования Пригородный район государственная собственность (далее-Аукцион).

Гр. Ч.С.Ю. являлся участником данного аукциона, под №3 и участвовал под Лотом №3.

Так Лотом №3 является земельный участок б/н по ул.Набережной в ст.Архонка с кадастровым №15:08:0090120:27 площадью 862 кв.м.

Заявитель указывает, что подпунктами 2,4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения: об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона; о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка) , правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды

земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Однако, присвоением улиц занимается АМС Архонского сельского поселения, а не АМС муниципального образования Пригородного района и кем был присвоен адрес земельному участку с кадастровым №15:08:0090120:27 площадью 862 кв.м. неизвестно.

Таким образом, заявитель просит проверить процедуру проведения открытого аукциона от 16.08.2019 г. на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся на территории муниципального образования Пригородный район государственная собственность.

Из объяснений данных представителем АМС МО Пригородного района РСО-Алания следует, что: извещение о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территориях муниципального образования Пригородный район, содержит все необходимые сведения, указанные в подпункте 2, 4 пункта 21 ст.39.11 Земельного Кодекса РФ.

Также на сайте торгов своевременно размещены Протокол №1 «О признании претендентов участниками торгов (конкурсов, аукционов), рассмотрения заявок на участие в аукционе» и Протокол №2 «Об итогах торгов (конкурсов, аукционов) на право заключения договоров аренды земельных участков».

Действительно в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» присвоение адресов объектам адресации в границах поселения относится к вопросам местного значения сельского поселения, однако у земельного участка с кадастровым номером №15:08:0090120:27 имеется ориентир, при этом, земельный участок имеет уникальный номер объекта недвижимости, позволяющий его идентифицировать.

Выслушав доводы организатора торгов, изучив представленные материалы, Комиссия Северо-Осетинского УФАС России пришла к следующим выводам:

1. На основании постановления главы АМС МО Пригородного района РСО-Алания от 05.07.2019 г., 12.07.2019 года на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной

сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, определенном Правительством Российской Федерации (далее – Официальный сайт) под номером №120719/0558446/01 опубликовано извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (далее – Аукцион), в том числе, по лоту №3 на право заключения договора аренды земельного участка с неразграниченной формой собственности 0,86 га, кадастровый номер <...> :08:0090120:27 (далее – Извещение о проведении торгов, Аукциона).

22 августа 2019 года в Северо-Осетинское УФАС России поступила жалоба гр. Ч.С.Ю. на действия организатора торгов - АМС МО Пригородного района РСО-Алания при проведении Аукциона по лоту №3 на право заключения договора аренды земельного участка.

Согласно части 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

2. Согласно Извещению о проведении торгов, для участия в Аукционе участник торгов представляет помимо прочего, следующие документы:

- сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц или единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей,
- нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица;
- выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента).

Однако, в соответствии с пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Согласно пункту 3 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пункте 1 статьи 39.12 ЗК РФ.

Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющей государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Таким образом, установление АМС МО Пригородного района РСО-Алания в Извещении о проведении торгов требования о предоставлении документов, не предусмотренных пунктами 1 и 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ, является нарушением пункта 3 статьи 39.12 ЗК РФ.

Действия должностных лиц АМС МО Пригородного района РСО-Алания, выразившихся в нарушении процедуры и порядка организации и проведения торгов, установленного пунктом 3 статьи 39.12 ЗК РФ содержат признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

3. В соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение о

проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о "шаге аукциона";
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Однако, в нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ Извещение не содержит информации:

- о предельной свободной мощности существующих газовых и канализационных сетей;
- о максимально допустимой нагрузке объекта капитального строительства на указанном земельном участке;
- о сроке подключения к водопроводным сетям;
- о плате за подключение к газовым сетям.

Таким образом, действия должностных лиц АМС МО Пригородного района РСО-Алания, выразившиеся в нарушении установленных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, содержат признаки административного правонарушения, предусмотренного частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

4. В соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением

случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 пункта 8 и пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Согласно пункту 9 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии, с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта.

Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений утвержден Приказом Минстроя России от 27.02.2015 №137/пр.

Согласно указанному приказу при установлении категории объекта капитального строительства площадью до 1 500 м² общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений - 9 месяцев, площадью от 1 500 м² до 5 000 м² общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений - 16 месяцев и т.д.

В соответствии с извещением о проведении Аукциона, площадь земельного участка - 2037,0 кв. м. На основании минимально установленных сроков выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и

строительства зданий, сооружений можно сделать вывод о том, что в рассматриваемом случае договор аренды должен заключаться минимум на 2 года 8 месяцев.

Извещением о проведении Аукциона также установлен срок действия договора – 2 года 8 месяцев.

То есть, срок действия договора аренды земельного участка по лоту №3, установленный в Извещении о проведении Аукциона, соответствует требованиям пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

5. Согласно п. 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

Из извещения о продаже земельного участка следует, что вид разрешенного использования земельного участка – автомобильный транспорт.

Вместе с тем, согласно Отчету №750/2018 от 12.02.2018 года об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 15:09:00000000:5712, вид разрешенного использования для указанного земельного участка: автостоянки, организация парковки.

То есть, в нарушение п.4 ч.21 ст.39.11 ЗК РФ, Извещение о проведении аукциона по лоту №3 не содержит сведений о виде разрешенного использования земельного участка, являющегося предметом торгов.

Действия должностного лица УМИЗР г. Владикавказа, выразившиеся в нарушении установленных законодательством РФ процедуры и порядка организации и проведения торгов, предусмотренного п.4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ содержит признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч.10 ст.7.32.4 КоАП РФ.

6. В силу п.3 ч.21 ст.39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать порядок проведения аукциона.

Согласно информации, приложенной к Извещению о проведении Аукциона, заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Однако, Извещение о проведении Аукциона не содержит информации о том, какое именно лицо и в соответствии с какими именно федеральными законами не имеет права быть участником Аукциона или приобрести земельный участок в аренду.

То есть, Извещение о проведении аукциона не содержит порядка проведения аукциона.

Бездействие должностных лиц АМС МО Пригородного района РСО-Алания, выразившееся в неразмещении на официальном сайте порядка проведения аукциона установленного п.3 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ содержит признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч.1 ст.7.32.4 КоАП РФ.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1 и 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Северо-Осетинского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать необоснованной жалобу гр. Ч.С.Ю на действия организатора торгов – АМС МО Пригородного района РСО-Алания при проведении открытого аукциона (извещение №120719/0558446/01) по лоту №3 на право заключения договора аренды земельного участка с неразграниченной формой собственности 0,86 га, кадастровый номер <...> :08:0090120:27

2. Признать АМС МО Пригородного района РСО-Алания нарушившим требования частей 15 и 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и пунктов 3 и 8, а также подпунктов 3 и 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Передать материалы дела №АМ334-08/19 в отдел контроля закупок Северо-Осетинского УФАС России для решения вопроса о привлечении должностных лиц АМС МО Пригородного района РСО-Алания, виновных в совершении выявленных нарушений, к административной ответственности.

Согласно пункту 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение комиссии антимонопольного органа, принятое по результатам рассмотрения жалобы, может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Заместитель председателя комиссии
Кудзиева

А.С.

Члены комиссии
Танклаев

Б.С.

А.А.Сабанова